

**ZARZĄDZENIE NR 0050.33.2024**  
**BURMISTRZA MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 1 marca 2024 r.

**w sprawie ustalenia Regulaminu Przetargów na zbycie spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących Miastu Zambrów**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3, art. 43 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 70<sup>1</sup> i art. 245 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.) - zarządzam, co następuje:

§ 1. Ustala się regulamin przeprowadzenia przetargów na zbycie spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących Miastu Zambrów w brzmieniu stanowiącym załącznik do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Wydziałowi Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta w Zambrowie.

§ 3. Nadzór nad realizacją zarządzenia powierza się Zastępcy Burmistrza Miasta Zambrów.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ MIASTA

**Kazimierz Dąbrowski**

## **REGULAMIN PRZETARGÓW na zbycie spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących Miastu Zambrów.**

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Regulamin określa tryb przygotowania, organizacji oraz przeprowadzania przetargów na zbycie spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących Miastu Zambrów.

2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) zbyciu - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie, których następuje przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 2) mieście - należy przez to rozumieć Miasto Zambrów;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Zambrów;
- 4) Zastępcy Burmistrza Miasta - należy przez to rozumieć Zastępcę Burmistrza Miasta Zambrów;
- 5) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta Zambrów;
- 6) osobie - należy przez to rozumieć osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, do których stosuje się przepisy o osobach prawnych;
- 7) komisji - należy przez to rozumieć komisję przetargową;
- 8) cenie wywoławczej - należy przez to rozumieć cenę ustaloną w wysokości nie niższej niż określona w operacie szacunkowym wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

3. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.) i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438 z późn. zm.).

§ 2. 1. Przetarg na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego Miastu Zambrów następuje w formie przetargu ustnego nieograniczonego, a jego celem jest uzyskanie najwyższej ceny.

2. Przetarg, o którym mowa w ust. 1 ogłasza Burmistrz Miasta.

3. W odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego Miastu Zambrów, Burmistrz Miasta:

- 1) ustala cenę wywoławczą na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez Rzeczoznawcę Majątkowego;
- 2) ustala wysokość wadium;
- 3) określa warunki przetargu.

§ 3. Burmistrz Miasta może odwołać ogłoszony przetarg z ważnych powodów, informując niezwłocznie o odwołaniu przetargu w formie w jakiej został on ogłoszony, podając przyczynę odwołania przetargu.

### **Rozdział 2. Organizacja przetargów**

§ 4. 1. Przetargi na zbycie przysługujących Miastu Zambrów spółdzielczych własnościowych praw do lokali przygotowuje i organizuje Wydział Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta na podstawie opinii, informacji oraz dokumentacji uzyskanych ze spółdzielni mieszkaniowych, w zasobach, których znajdują się lokale.

2. Wydział Gospodarki Przestrzennej opracowuje treść ogłoszenia o przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

3. W ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się w szczególności:

- 1) informację o przeznaczeniu do zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 2) oznaczenie przedmiotu przetargu według księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku gdy nie urządzono księgi wieczystej, oznaczenie przedmiotu na podstawie danych zawartych w zaświadczeniu spółdzielni mieszkaniowej;
- 3) powierzchnię lokalu;
- 4) opis lokalu;
- 5) przeznaczenie nieruchomości, na której usytuowany jest lokal, obciążony spółdzielczym własnościowym prawem;
- 6) cenę wywoławczą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 7) wysokość wadium, formę i termin jego wniesienia;
- 8) termin i miejsce przetargu;
- 9) wysokość minimalnego postąpienia;
- 10) obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 11) zobowiązania, których przedmiotem jest ograniczone prawo rzeczowe;
- 12) informację, o pozostałych współuprawnionych i przysługującym im prawie pierwokupu w przypadku zbywania ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 13) informację, o skutkach uchylania się od zawarcia umowy sprzedaży uczestnika, który przetarg wygrał;
- 14) informację, że ogłoszenie o przetargu może zostać zmienione lub odwołane;
- 15) dane teled adresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu.

4. Wadium

- 1) Burmistrz Miasta ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5 % ceny wywoławczej i wyższe niż 20 % ceny wywoławczej;
- 2) Wadium wnoszone jest w pieniądzu na wskazany w ogłoszeniu o przetargu rachunek bankowy w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Wadium musi zostać wniesione z rachunku bankowego osoby biorącej udział w przetargu;
- 3) Osobie wyłonionej w przetargu jako nabywca zalicza się wadium na poczet ceny nabycia;
- 4) Pozostałym osobom wadium zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem trzech dni od dnia zamknięcia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym;
- 5) W przypadku odwołania bądź unieważnienia przetargu przez Burmistrza Miasta zwrot wadium następuje w sposób określony w pkt. 4.

4. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miasta, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

### **Rozdział 3.**

#### **Komisja przetargowa i jej zadania**

§ 5. 1. W celu przeprowadzenia przetargu Burmistrz Miasta lub Zastępca Burmistrza Miasta powołuje na podstawie zarządzenia komisję przetargową, przewodniczącego oraz członków komisji w składzie od 3 do 7 osób.

2. W pracach komisji nie mogą uczestniczyć:

- 1) uczestnicy przetargu;
- 2) osoby, których bliscy biorą udział w przetargu jako oferenci;

3. Powołana komisja przed wyznaczonym terminem przetargu na podstawie dokumentów finansowo - księgowych stwierdza wniesienie wadium.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady uczestnictwa w przetargu**

§ 6. Uczestnikiem przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być osoba fizyczna lub osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, do której stosuje się przepisy o osobach prawnych.

§ 7. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wniesienie wadium w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu oraz przedłożenie komisji przed otwarciem przetargu dokumentu tożsamości, innych dokumentów wskazanych w ogłoszeniu oraz stawienie się w terminie i miejscu przetargu wskazanym w ogłoszeniu.

§ 8. 1. W przypadku, gdy uczestnikiem przetargu jest osoba pozostająca w związku małżeńskim, powinna złożyć oświadczenie co do obowiązującego w małżeństwie ustroju majątkowego.

2. Jeżeli nabycie ma nastąpić do majątku wspólnego, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie:

- 1) stawiennictwo obojga małżonków do przetargu lub
- 2) przedłożenie zgody drugiego małżonka na podstawie art. 37 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2023 r. poz. 2809) na dokonanie czynności prawnych związanych z udziałem w przetargu, zgoda powinna być wyrażona w formie pisemnej.

3. Jeżeli nabycie ma nastąpić do majątku osobistego warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie przedłożenie:

- 1) wypisu aktu notarialnego potwierdzającego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielność majątkową lub
- 2) odpis postanowienia sądowego ustanawiającego rozdzielność majątkową albo
- 3) pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do majątku osobistego jednego z nich.

§ 9. 1. Komisja uprawniona jest do żądania od uczestnika przetargu, przedstawiciela uczestnika przetargu oraz osoby uprawnionej do reprezentowania osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej dokumentu tożsamości, adresu zamieszkiwania oraz adresu do doręczeń.

2. W przypadku, gdy oferent jest cudzoziemcem komisja może żądać paszportu bądź innego dokumentu tożsamości.

§ 10. Uczestnik przetargu przed rozpoczęciem składa oświadczenie w formie pisemnej o:

- 1) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych w celu przeprowadzenia przetargu;
- 2) zapoznaniu się z Regulaminem Przetargów na zbycie spółdzielczych własnościowych praw do lokali;
- 3) zapoznaniu się z dokumentacją spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zapoznaniu się ze stanem faktycznym lokalu.

## **Rozdział 5.**

### **Procedura przeprowadzania przetargów**

§ 11. 1. Przetarg ustny nieograniczony odbywa się w terminie i miejscu wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

2. W trakcie przeprowadzania przetargu mogą przebywać:

- 1) uczestnicy przetargu;
- 2) osoby towarzyszące uczestnikom przetargu;

§ 12. 1. Komisja przed otwarciem przetargu dokonuje weryfikacji dokumentów, o których mowa w §7 i §8, w celu ustalenia uczestników dopuszczonych do przetargu.

2. Przewodniczący komisji przetargowej otwierając przetarg informuje uczestników o:

- 1) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;
- 2) adresie lokalu, powierzchni oraz, gdy lokal posiada urządzoną księgę wieczystą - numer księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- 3) zaświadczeniu wydanym przez spółdzielnię mieszkaniową;
- 4) obciążeniach i zobowiązaniach, których przedmiotem jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 5) cenie wywoławczej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 6) wysokości minimalnego postąpienia;
- 7) skutkach uchylania się od zawarcia umowy zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 8) liczbie osób, które wniosły wadium i zostały dopuszczone do przetargu;
- 9) przysługującym prawie pierwokupu pozostałym współprawnionym, w przypadku zbywania ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

3. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że minimalne postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, dopóki mimo trzykrotnego wywołania ceny nie ma dalszych postąpień.

5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko bądź nazwę firmy, która przetarg wygrała.

**§ 13.** 1. Po zamknięciu przetargu sporządza się z niego protokół.

2. Protokół z przetargu, w którym został wyłoniony nabywca sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Miasta Zambrów, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca. Protokół z przetargu zakończony wynikiem negatywnym sporządza się w jednym egzemplarzu, przy czym przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli do przetargu nikt nie przystąpił lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia.

3. Podpisanie protokołu przez przewodniczącego, członków komisji przetargowej oraz uczestnika, który zaoferował najwyższą cenę kończy przetarg.

**§ 14.** Protokół z przetargu zawiera w szczególności:

- 1) termin i miejsce przetargu;
- 2) oznaczenie według księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a w przypadku gdy nie urządzono księgi wieczystej oznaczenie na podstawie zaświadczenia wydanego przez spółdzielnię mieszkaniową;
- 3) powierzchnię lokalu;
- 4) opis lokalu;
- 5) cenę wywoławczą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu;
- 6) obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 7) zobowiązania, których przedmiotem jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 8) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez uczestników przetargu;
- 9) informacje o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem;
- 10) imię i nazwisko oraz adres albo nazwę firmy oraz siedzibę osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 11) skutki uchylania się od zawarcia umowy zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 12) imiona i nazwiska przewodniczącego oraz członków komisji;
- 13) miejsce i datę sporządzenia protokołu;

**§ 15.** Uczestnik przetargu może złożyć skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Miasta w terminie 7 dni od dnia zamknięcia przetargu.

§ 16. 1. W przypadku złożenia przez uczestnika przetargu skargi, o której mowa w §15 Burmistrz Miasta wstrzymuje dalsze czynności związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do czasu jej rozpatrzenia.

2. Burmistrz może uznać skargę za zasadną i zarządzić powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

3. Informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi przesyła się skarżącemu oraz wywiesza się niezwłocznie na okres 7 dni na tablicy informacyjnej Urzędu oraz publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta.

§ 17. 1. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności przetargowych albo w razie uznania skargi za niezasadną, informację o wyniku przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta na okres 7 dni.

2. Informacja powinna zawierać:

- 1) datę i miejsce przeprowadzonego przetargu;
- 2) oznaczenie przedmiotu według księgi wieczystej, a w przypadku gdy nie została urządzona księga wieczysta oznaczenia na podstawie danych zawartych w zaświadczeniu wydanym przez spółdzielnię mieszkaniową;
- 3) liczbę osób dopuszczonych oraz niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu;
- 4) cenę wywoławczą oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu;
- 5) imię i nazwisko lub nazwę firmy, ustalonej jako nabywca;

§ 18. 1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od dnia zamknięcia przetargu przeprowadza się drugi przetarg, w którym Burmistrz może obniżyć cenę wywoławczą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu w wysokości nie niższej niż 50 % wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym Burmistrz Miasta, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia zamknięcia przetargu ogłasza kolejne przetargi.

3. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

## **Rozdział 6. Zawarcie umowy**

§ 19. 1. Protokół z zakończonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

2. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi nabywca.

3. Burmistrz zawiadamia osobę ustaloną jako nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o miejscu i terminie zawarcia umowy zbycia. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

4. Osoba ustalona jako nabywca zobowiązana jest wpłacić kwotę równą cenie osiągniętej w przetargu, pomniejszoną o wadium przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy. Za datę wpłaty przyjmuje się datę wpływu na rachunek bankowy Miasta Zambrów.

Burmistrz Miasta

**Kazimierz Dąbrowski**